



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 843/07

Cajati, 22 de junho de 2007.

## ESTABELECE CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Marino de Lima**, Prefeito Municipal de Cajati, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Artigo 1º** - Ficam criados os critérios de aplicação da Transferência do Potencial Construtivo.

§ 1º - O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando o respectivo imóvel for considerado necessário ou de interesse público para:

- I. implantação de equipamentos comunitários;
- II. preservação quando o imóvel for de interesse ambiental, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- III. servir a programas de regularização fundiária, utilização de áreas ocupadas por sub-habitacões e para implantação de conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 2º - A mesma faculdade prevista neste art. poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público o seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I, II, e III deste art.

§ 3º - A aplicação do instrumento previsto no caput deste art. fica condicionada à existência da infra-estrutura urbana exigida pelo Plano Diretor do Município no imóvel receptor do direito de construir, e à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando se enquadrar na exigência do Plano Diretor do Município a elaboração.

**Artigo 2º** - O direito de construir a ser transferido pelo imóvel doador, será fixado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Pct = \frac{Cb \times At \times VM - VA \times Vum}{VM}$$

onde: "PCT" é o Potencial Construtivo Transferido; "Cb" é o coeficiente de aproveitamento permitido para o terreno pelo Plano Diretor; "At" é a área do terreno; "VM" é o valor de mercado do imóvel atribuído pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária; "VA" é o valor de alienação pago pelo órgão público pelo imóvel; e "VUM" é o valor unitário de mercado para construção hipoteticamente existente sobre mesmo, atribuído através da emissão de um parecer de mercado, pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, tendo como base a melhor utilização do imóvel, a critério desta.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

## ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 843/07

Cajati, 22 de junho de 2007.

§ 1º - A utilização do direito de transferência do potencial construtivo deverá ser precedida de parecer favorável da Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 2º - O imóvel doador no qual o proprietário assume o compromisso de preservação do bem, sem alteração de suas características e que não deva passar para o domínio do Poder Público, depois de estabelecidos os parâmetros e aceitos, o Município emitirá certidão de transferência de potencial construtivo, para averbação do mesmo junto à matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo constar desta o valor unitário de mercado para construção, atribuído ao imóvel doador.

§ 3º - Para os imóveis doados ao Poder Público, o Município, mediante a apresentação da certidão de matrícula do imóvel com o registro da doação, emitirá um certificado de direito de construir, contendo o nome do detentor do direito, os dados cadastrais do lote doador, o valor a ser transferido, o valor unitário de mercado para construção atribuído ao imóvel doador, a data base da transferência, que deverá coincidir com a data do laudo de parecer de mercado elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, e a data limite para a sua utilização.

§ 4º - O imóvel doador, mediante a apresentação da matrícula atualizada do imóvel em que conste o compromisso de preservação ou doação, poderá requerer a redução dos valores de IPTU à razão da parcela doada ao Município, ou à área em que houver o compromisso de preservação permanente, podendo inclusive, no caso da intervenção ocorrer sobre todo o imóvel, haver isenção integral do pagamento.

**Artigo 3º** - O direito de construir a ser transferido para o imóvel receptor, será fixado a partir do Potencial Construtivo Transferido pelo imóvel doador, estabelecido pela seguinte fórmula:

$$\frac{Ca = PCT}{Vum \times At} \qquad Npa = \frac{Ca \times Npm - NPb}{Cm - Cb}$$

onde: "Ca" é o coeficiente de aproveitamento adquirido, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo admissível para o lote; "PCT" é o potencial construtivo transferido, respeitado o valor máximo permitido para o coeficiente "Ca"; "VUM" é o valor unitário de mercado para construção, atribuído do imóvel receptor, pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, tendo como base a melhor utilização do imóvel, a critério da Comissão; "At" é a área do terreno receptor; "NPa" é o número de pavimentos adicionais permitidos; "Npm" é o número de pavimentos máximo permissível para o lote, fixado pelo Plano Diretor para aquisição de potencial construtivo; "NPb" é o número máximo de pavimentos permitido pelo Plano Diretor; "Cm" é o coeficiente de aproveitamento máximo permissível para o imóvel; e "Cb" é o coeficiente de aproveitamento permitido para o imóvel.

Sempre que a fração do NPa for superior ou igual a 0,5 esta será arredondada para o valor inteiro a maior e em caso contrário, o arredondamento será para valor inteiro a menor.

§ 1º - Quando o coeficiente de aproveitamento adquirido ("Ca") for superior ao coeficiente máximo permitido para a zona em que se localiza o imóvel receptor, o direito de construir será utilizado à razão entre o valor do coeficiente de aproveitamento adicional máximo permitido e o coeficiente adicional calculado, com o uso da seguinte fórmula:

2



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 843/07

Cajati, 22 de junho de 2007.

$$PCT = \frac{Cb \times At \times VM - VA \times Vum}{VM}$$

onde: "PCT utilizado" é o valor máximo do potencial construtivo permitido para o imóvel; "Cm" é o coeficiente de aproveitamento máximo permissível; "Cb" é o coeficiente de aproveitamento permitido; e "PCT" é o potencial construtivo transferido disponível para uso.

§ 2º - Só será permitida a recepção de potencial construtivo aos imóveis localizados em zonas que permitam a aquisição deste.

§ 3º - Para o imóvel receptor do potencial construtivo, será observado:

- a) ao ser adquirido adicional construtivo para o imóvel, o Município emitirá certidão de aquisição de potencial construtivo adicional, onde será fixado o coeficiente de aproveitamento adquirido para o imóvel, o novo coeficiente de aproveitamento permitido para o imóvel e o novo valor do número máximo de pavimentos permitido para o imóvel;
- b) o potencial construtivo adquirido deverá ser averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. A não averbação competente se constituirá em irregularidade para o imóvel;
- c) sobre o imóvel que receber potencial construtivo, incidirá IPTU adicional, relativo ao acréscimo do potencial construtivo adquirido, à razão de:

$$Aat = \frac{Ca \times At}{Cb}$$

onde: "Mt" é a área acrescida de terreno para efeito do IPTU;  
"Ca" é o acréscimo do coeficiente de aproveitamento adquirido (resultado da diferença entre o coeficiente de aproveitamento utilizado pelo imóvel e o coeficiente de aproveitamento permitido para o imóvel pelo Plano Diretor);  
"Cb" é o coeficiente de aproveitamento permitido para o imóvel; e "At" é a área do terreno.

**Artigo 4º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Marino de Lima**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

**REGISTRADO E PUBLICADO NO SERVIÇO DA CHEFIA DA ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI, aos 22 de junho de 2007.**

**Eliana Inácio Garcia Ruiz**  
**DIRETORA DEPTO. ADMINISTRATIVO**